

資料3. 説明資料

地域経済循環の観点から都市構造対策を円滑化する手法の検討

<目次>

3-1. 環境開発権取引に関する議論の範囲と論点

3-2. 都市開発への条件の付け方 住宅付置と駐車場付置

3-1. 環境開発権取引に関する議論の範囲と論点

◇環境開発権取引に関する議論の範囲

- ①環境開発権取引の概念・性格について議論
- ②環境開発権取引を行う上での論点出し、課題の議論

◇論点

ポイント1
何をやりたいのか

環境開発権取引が目指すものは？



都市の開発と緑や農地の保全・創出、風の道の確保をリンクさせる

つまり



都市の中(市街地の中、外)で良好な環境資源を生み出す・埋め込む

その為には、、、



①コンパクトな都市構造にする



メリハリのある、都市構造を目指すことから、市街地周辺で緑化を進めるポテンシャルがアップ

②都市の更新を進めていく中で環境への配慮を進めていく



市街地の中で更新を進めていく中で、街区内の緑化推進、市街地内の緑ネットワーク形成

モチベーションとして妥当か

ポイント2

どうすれば良いか(具体的アクションは)

①コンパクトな都市構造にする

②都市の更新を進めていく中で環境への配慮を進めていく

具体的なシーン

拠点となるような市街地での高度利用

個別開発において屋上緑化、
壁面緑化、敷地内緑化の充実

個別開発において徹底した低
炭素化の実施

郊外での良好な環境形成(減築)

市街化区域のフリンジでの農地・緑地保全

市街地内の農地(生産緑地)の維持

市街地内の緑ネットワーク構築(風の道確保)

上記のような取組みを進めていくということを想定しているが、それは妥当か、他にポイント1で上げた目的を達成する為に必要な取組みがあるか

ポイント3

どう進めるか(都市更新を進める主体が行動するには)

都市更新の主体者が前項のような行動を取るためには、その行動に何らかの価値を与えなければいけないのではないかと？



緑や低炭素ストックという環境資源 ← **環境価値の創出**



- 都市の更新(都市開発)に条件を付ける → 都市の活力を損なう恐れ
- 環境資源を生み出すことについてのインセンティブをつける → インセンティブの与え方により、目的が達成できない、先が続かない
(容積をインセンティブとすると、環境の悪化を招く恐れ、資金をインセンティブとすると、その財源が問題)



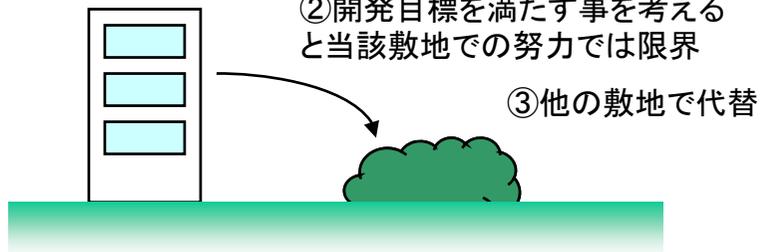
都市の更新に一定の環境条件を付けることで、環境に配慮した都市更新が促進されるような市場メカニズム・マーケットを創出する

考え方1

①開発に条件(緑量、CO2排出量)

②開発目標を満たす事を考えると当該敷地での努力では限界

③他の敷地で代替



考え方2

①床ボーナスをもらう開発

②ボーナス分の一定量を他の敷地から持ってくる(例えば1/3)

③保全され、開発は起きない



- ・考え方1は当該敷地での環境資源を生み出すための最大限の努力を求めつつ、難しい場合は他の敷地での努力もカウントするという考え方
- ・考え方2は他の敷地で環境資源を生み出すことを求める考え方

どのような考え方にすべきか、またはその他に考え方は無いか

ポイント4

マーケットを作る上での課題

ポイント3で記述したような事を実現するにあたって考えられる課題を以下にあげる

○都市開発への条件の付け方

- 開発に条件を付けることは、これまでも住宅付置や駐車場付置といった形で行ってきたところであるが、環境という側面から条件を課すことにどれだけ理解が得られるか
- 条件をどのように設定するか(事業者の理解が得られつつ、環境目標を達成出来る)

○代替地での取組みに対する評価(価格設定・空間の価値)

- 考え方1の場合、他の敷地に対してどれくらい投資を行わなくては行けないかを定める事が必要
- 考え方2の場合、当該敷地の床の価値と他の敷地の床の価値の違いを考慮してどのようにバランスさせるかを定める事が必要

○都市圏トータルでの容積マネジメント

- 考え方2の場合、都市圏全体での容積を増やさないようにすることが環境目標を達成する為に重要である。都市圏全体の容積マネジメントは可能か、どのように行うか
- 成長管理という概念を打ち出すか

○ゾーニングの考え方

- どちらの考え方を採用するにしても、開発を行うエリアと保全・緑化するエリアに分ける事が必要となる。どのような地域を高度利用するエリアにするか、どのような地域を低密度化するエリアにするかを整理することが必要
- また、このゾーニングはどのような位置づけとするか、都市計画として位置づけるのか？

○都市計画の変更など既存都市計画との関係

- 考え方2の場合、開発を行うエリアでは既存制度でのボーナスのみを対象にするということであれば、都市計画の変更は必要ないが、ボーナス分を持ってくる他の敷地では、今後土地利用が起こらないようにするための都市計画の変更が必要になってくるのではないか。
- 今回議論する制度は都市計画の変更を伴うものとするのか、都市計画には基本的にいじらない制度とするのかについて整理することが必要

○権利の移動に関する問題

- 考え方2の場合、土地の権利を動かす事になる。土地の権利を他の土地に動かす、他の主体に動かすということは、等価交換や市街地開発の権利変換、区画整理の換地など様々な手法が考えられるが、今回の動かし方についてどのような根拠、手法で権利を動かすのか整理することが必要

上記の課題をどのように考えるか、また、その他に課題はあるか

3-2. 都市開発への条件の付け方 住宅付置と駐車場付置

◇「付置義務住宅」制度

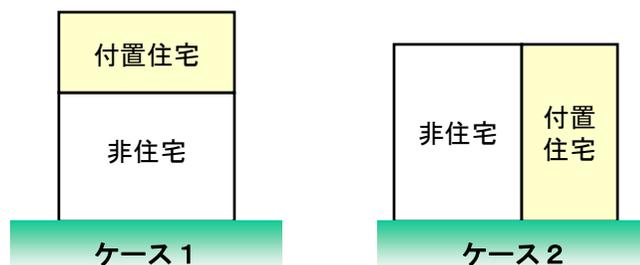
- ・付置義務住宅は、事務所・商業施設の集積により都心部が過疎化することに対して開発事業者在一定数の住宅の設置、住民を住まわせることを義務付けているものであり、大規模建築物を建築する際には、土地面積・建築物の規模に応じて、一定割合の住宅付置又は開発協力金拠出が必要となる。
- ・地方公共団体の条例の中には住宅の付置義務を定めたものもあるが、定住人口の回復等地域の政策課題に対応するため、法令に基づく制限ではなく、各地方公共団体が独自の判断で制定、運用を行なっている。

規制の根拠となる関係法令等	要綱等
<ul style="list-style-type: none"> ・千代田区住宅基本条例 ・港区定住まちづくり条例 ・文京区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整及び開発事業の周知に関する条例 ・台東区定住まちづくりに関する基本条例 	<ul style="list-style-type: none"> ・千代田区住宅付置制度要綱・千代田区開発協力金制度要綱 ・港区開発事業に係る定住促進指導要綱 ・文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱 ・台東区大規模建築物指導要綱 ・品川区大規模建築物の住宅付置に関する指導要綱

◇住宅付置の例示

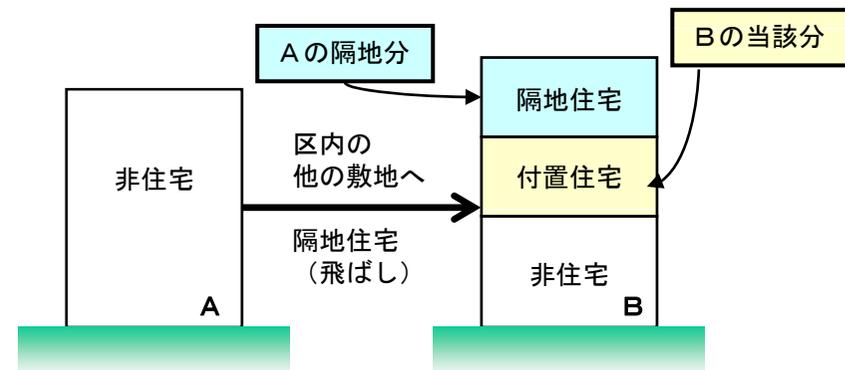
【敷地内付置の場合】

- ・建築物の上層階などに付置住宅を設ける場合、または敷地内に別棟で設ける場合の2つのケースがある。
- ・なお、別棟で設ける場合には、建築基準法第86条の一団地の申請が必要。



【隔地住宅の場合(飛ばし)】

- ・同一事業者が同一時期に同区内の他の敷地に同一規模以上の住宅を設ける場合。



◇参考：千代田区における住宅付置制度概要

・以下に「千代田区住宅付置制度要綱」概要を示す。

		千代田区
目的		定住人口確保のための良質な住宅を供給と良好な住環境の整備を図るため、開発事業者と千代田区が協議を行い、多様な人々が住み活動する生活都心の実現を図ること
根拠法令等		千代田区住宅付置制度要綱 制定：平成3年7月1日 改正：平成18年4月1日（平成18年6月1日施行）
対象建築物		どちらかに該当するものが対象 ① 敷地面積が500㎡以上の建築物 ② 延べ面積が3,000㎡以上の建築物
事前協議		・標識設置届を提出する前に事前協議届出書を提出 ・確認申請等を提出する前には事前協議が済むように要請
付置住宅	付置面積	・住居地域においては、敷地面積の100%以上 ・商業地域においては、敷地面積の50%以上 ・千代田区街づくり方針のD地域（別表「大手町・丸の内・有楽町等」）については、敷地面積の25%以上 ※敷地が住居・商業地域にまたがる場合は、それぞれの敷地に対して算定した合計の面積とする。
	規模	・1戸あたり50㎡以上
	定住管理	・入居者の住民登録、町会加入 ・定住管理に係る誓約書、定住管理責任者選任届の提出 ・定期的な定住状況の報告 ・付置住宅の調査への協力 ・付置住宅以外の全ての住戸は、付置住宅とする
適用除外		・仮設等による短期的利用を目的とした建築に係る建築物 ・国または公共団体が行う事業に係る建築物 ・特に区長が認める事業に係る建築物

◇付置義務駐車場

- ・附置義務駐車場(ふちぎむちゅうしゃじょう)とは、駐車場法第20条に基づき定められた地方公共団体の条例により、一定規模以上の建築物の新増設の際に義務として整備された駐車場施設。
- ・国土交通省では、「標準駐車場条例」を通達し、地方公共団体による条例規定を促進。平成17年度3月末時点、199都市で制定されている。

駐車場法

最終改正：平成18年5月31日法律第四六号

第5章 建築物における駐車施設の附置及び管理（建築物の新築又は増築の場合の駐車施設の附置）

第20条

地方公共団体は、駐車場整備地区内又は商業地域内若しくは近隣商業地域内において、延べ面積が2,000㎡以上で条例で定める規模以上の建築物を新築し、延べ面積が当該規模以上の建築物について増築をし、又は建築物の延べ面積が当該規模以上となる増築をしようとする者に対し、条例で、その建築物又はその建築物の敷地内に自動車の駐車のための施設(以下「駐車施設」という。)を設けなければならない旨を定めることができる。劇場、百貨店、事務所その他の自動車の駐車需要を生じさせる程度の大きい用途で政令で定めるもの(以下「特定用途」という。)に供する部分のある建築物で特定用途に供する部分(以下「特定部分」という。)の延べ面積が当該駐車場整備地区内又は商業地域内若しくは近隣商業地域内の道路及び自動車交通の状況を勘案して条例で定める規模以上のものを新築し、特定部分の延べ面積が当該規模以上の建築物について特定用途に係る増築をし、又は建築物の特定部分の延べ面積が当該規模以上となる増築をしようとする者に対しては、当該新築又は増築後の当該建築物の延べ面積が2,000㎡未満である場合においても、同様とする。

- 2 地方公共団体は、駐車場整備地区若しくは商業地域若しくは近隣商業地域の周辺の都市計画区域内の地域(以下「周辺地域」という。)内で条例で定める地区内、又は周辺地域、駐車場整備地区並びに商業地域及び近隣商業地域以外の都市計画区域内の地域であつて自動車交通の状況が周辺地域に準ずる地域内若しくは自動車交通がふくそうすることが予想される地域内で条例で定める地区内において、特定部分の延べ面積が2,000㎡以上で条例で定める規模以上の建築物を新築し、特定部分の延べ面積が当該規模以上の建築物について特定用途に係る増築をし、又は建築物の特定部分の延べ面積が当該規模以上となる増築をしようとする者に対し、条例で、その建築物又はその建築物の敷地内に駐車施設を設けなければならない旨を定めることができる。
- 3 前二項の延べ面積の算定については、同一敷地内の二以上の建築物で用途上不可分であるものは、これを一の建築物とみなす。

◇標準駐車場条例～第4章建築物における駐車施設の附置及び管理～

- ・下表の(ア)欄に掲げる地区又は地域内において、(イ)欄に掲げる面積が(ウ)欄に掲げる面積を超える建築物を新築する場合、(エ)欄に掲げる建築物の床面積をそれぞれ(オ)欄に掲げる面積で除して得た数値を合計した数値(カ)欄に規定する延べ面積が6,000㎡に満たない場合は、当該合計した数値に(カ)欄に掲げる式により算出した数値を乗じて得た数値とし、小数点以下は、切り上げる。)の台数以上の規模の駐車施設を当該建築物又は当該建築物の敷地内に附置しなければならない。
- ・ただし、駐車場整備地区内又は商業地域若しくは近隣商業地域内において、特定用途(法第20条第1項に規定する特定用途をいう。)以外の用途(以下「非特定用途」という。)の建築物で、市長が特に必要がないと認めたものについては対象外となる。

表 建築物の新築の場合の駐車場施設の付置(基準)

(ア)	駐車場整備地区又は商業地域若しくは近隣商業地域			周辺地区又は自動車ふくそう地区
(イ)	特定用途に供する部分の床面積と非特定用途に供する部分の床面積に〔①〕を乗じて得たものとの合計			特定用途に供する部分の床面積
(ウ)	〔②〕			2,000平方メートル
(エ)	百貨店その他の店舗又は事務所の用途に供する部分	特定用途(百貨店その他の店舗及び事務所を除く。)	非特定用途に供する部分	特定用途に供する部分
(オ)	〔③〕	〔④〕	450平方メートル	〔④〕
(カ)	$1 - \frac{〔②〕 \times (6,000\text{㎡} - \text{延べ面積})}{6,000\text{㎡} \times (\text{イ} \text{欄} \text{に} \text{掲} \text{げ} \text{る} \text{面} \text{積} - 〔②〕 \times \text{延} \text{べ} \text{面} \text{積}}$			$1 - \frac{6,000\text{㎡} - \text{延べ面積}}{2 \times \text{延べ面積}}$
備考				
1. (イ)欄に規定する部分及び(エ)欄に掲げる部分は、駐車施設の用途に供する部分を除き、観覧場にあつては、屋外観覧席の部分を含む。				
2. (カ)欄に規定する延べ面積は、駐車施設の用途に供する部分の面積を除き、観覧場にあつては、屋外観覧席の部分の面積を含む。				

◇ 駐車施設の附置に係る基準

- ・前頁の各空欄(①～④)について、標準駐車場条例では、『各都市・地区における交通の特性や交通計画を踏まえ、当該都市等における駐車需要等を十分に検討した上で各々の数値を設定することが望ましい』とされている。
- ・そのため、下記に示す都市の人口規模別の標準的な数値を目安として各都市・地区の数値を設定することとしている。

$$〔①〕 = \frac{〔②〕}{2,000\text{m}^2}$$

〔②〕 (1) 人口規模がおおむね50万人以上の都市1,500m²
(2) 人口規模がおおむね50万人未満の都市1,000m²

〔③〕及び〔④〕

(1) 人口がおおむね100万人以上の都市

- ・〔③〕200m²
- ・〔④〕250m²

(2) 人口がおおむね50万人以上100万人未満の都市

- ・〔③〕150m²
- ・〔④〕200m²

(3) 人口がおおむね50万人未満の都市

- ・〔③〕150m²
- ・〔④〕150m²